

Renaud Daele
Bureau AUPA sprl
Associé

Fabienne Hennequin
fabienne.hennequin &
associés scrl
Gérante

Didier Lepot
Quadra Architecture &
Management
Associé¹

77-80

Lucode
Liège Droixhe

Le Périmètre de remembrement urbain – un outil pour un développement durable ?

La procédure de «Périmètre de remembrement urbain»

Le PRU constitue une concrétisation de la volonté exprimée dans la Déclaration de Politique Régionale (décret du 1^{er} juin 2006) de retour en ville. Elle constitue une action d'encouragement aux projets urbains concrets par une simplification administrative.

Le périmètre de remembrement urbain vise tout projet d'urbanisme de requalification et de développement de fonctions urbaines qui nécessite la création, la modification, l'élargissement, la suppression ou le surplomb de la voirie par terre et d'espaces publics (extrait de l'article 4 du décret). L'intérêt de la procédure de Périmètre de remembrement urbain consiste en une simplification administrative :

- des modifications de limites entre domaine public et parcelles privées, notamment la création de nouvelles voiries ;
- du non respect des prescriptions d'affectation, de zonage et de gabarit d'un PCA, du plan de secteur... ;
- de remembrement ou de division de parcelles permettant de requalifier un site désaffecté ou en difficulté au sein d'une structure urbaine, à reconstruire la ville sur la ville.

Les sites concernés sont urbains

- au sein d'un quartier à structure urbaine : forte densité de population, de logements, mixité des fonctions ;
- en périphérie directe d'un quartier à structure urbaine que l'on souhaite étendre ou compléter ;
- les sites existants peuvent être industriels, de services, friches... avec l'option d'être réaffectés à des fonctions urbaines ;
- il n'y a pas de restriction d'affectation au plan de secteur.

Les sites concernés sont couverts par des contraintes réglementaires non adaptées

Le site peut être couvert en partie ou totalement par des contraintes urbanistiques non adaptées au projet (plan de secteur, PCA, règlements d'urbanisme, alignements de voiries, tracé de voiries)... la modification des prescriptions réglementaires seraient longues et seraient une entrave à la promotion privée/publique.

Les sites concernés font l'objet d'un projet privé ou public/privé

- le site ne doit pas être une propriété publique, il peut être entièrement en propriété privée ;
- le projet doit être concret : tracé des voiries, dessin des espaces publics, mobilité, gabarit des bâtiments (il ne s'agit pas seulement d'une intention).

La reconversion du quartier de Droixhe à Liège

En 1950, un concours pour un programme de logements correspondant à la demande d'après guerre et simultanément à l'organisation de l'Exposition universelle de 1958 à Bruxelles, fut lancé sur le site péricentral liégeois de Droixhe. Le site est situé à environ 1 km du quartier d'Outremeuse et à 2 km de la place Saint-Lambert constituant l'hyper-centre de la Ville de Liège.

Un PPA très restrictif a été établi en 1955 en référence aux idées du CIAM (Congrès international d'Architecture moderne) et aux cités radieuses construites par Le Corbusier.

C'est le Groupe d'architectes EGAU qui gagna ce concours et conçut un programme de 1.822 logements groupés en blocs d'immeubles, la plupart très élevés (5, 13, 22 et 28 niveaux) présentant une

01
Les trois auteurs sont membres de la Chambre des Urbanistes de Belgique.

densité moyenne de +/- 100 logements/ha.

Les premiers immeubles furent construits en 1958-1959 sous forme de cinq tours de logements le long du quai de la Meuse et sous forme d'immeubles à fonctions mixtes moins élevés à l'intérieur du quartier.

De 1969 à 1972, cinq autres tours de 22 niveaux furent construites face au quartier à morphologie traditionnelle «lots fermés» de Bressoux. Enfin, en 1979, la construction d'une dernière tour de 28 niveaux marqua l'entrée dans le quartier au droit du pont Atlas.

Les propriétaires étaient essentiellement la société de logements sociaux publics «La Maison Liégeoise» et la Ville de Liège.

On retrouvait dans le nouvel ensemble toutes les fonctions qui accompagnent la fonction résidentielle : salle de fête, commissariat de police, commerces, espaces publics et espaces verts, crèche, école, dispensaire, bibliothèque, église... Les constructions résidentielles verticales permettaient de libérer le sol qui était traité de manière paysagère avec intégration d'œuvres d'artistes. Les bâtiments sont orientés Est/Ouest en fonction du soleil et de la vue.

Pour l'époque, ces constructions présentaient un confort au-dessus de la moyenne.

Jusqu'aux années 1980, la population de Droixhe était diversifiée et composée de locataires actifs et issus de la classe moyenne.

Cependant, de nouvelles dispositions légales vont changer le mode d'attribution des logements sociaux et favoriser l'accès à des personnes à

faibles revenus qui deviennent petit à petit majoritaires sur le site.

L'accentuation de la corrélation entre les revenus perçus par le locataire et le calcul du loyer va entraîner le quartier dans une spirale d'appauvrissement. Un phénomène de ghettoïsation d'une population socialement et économiquement précarisée est apparu.

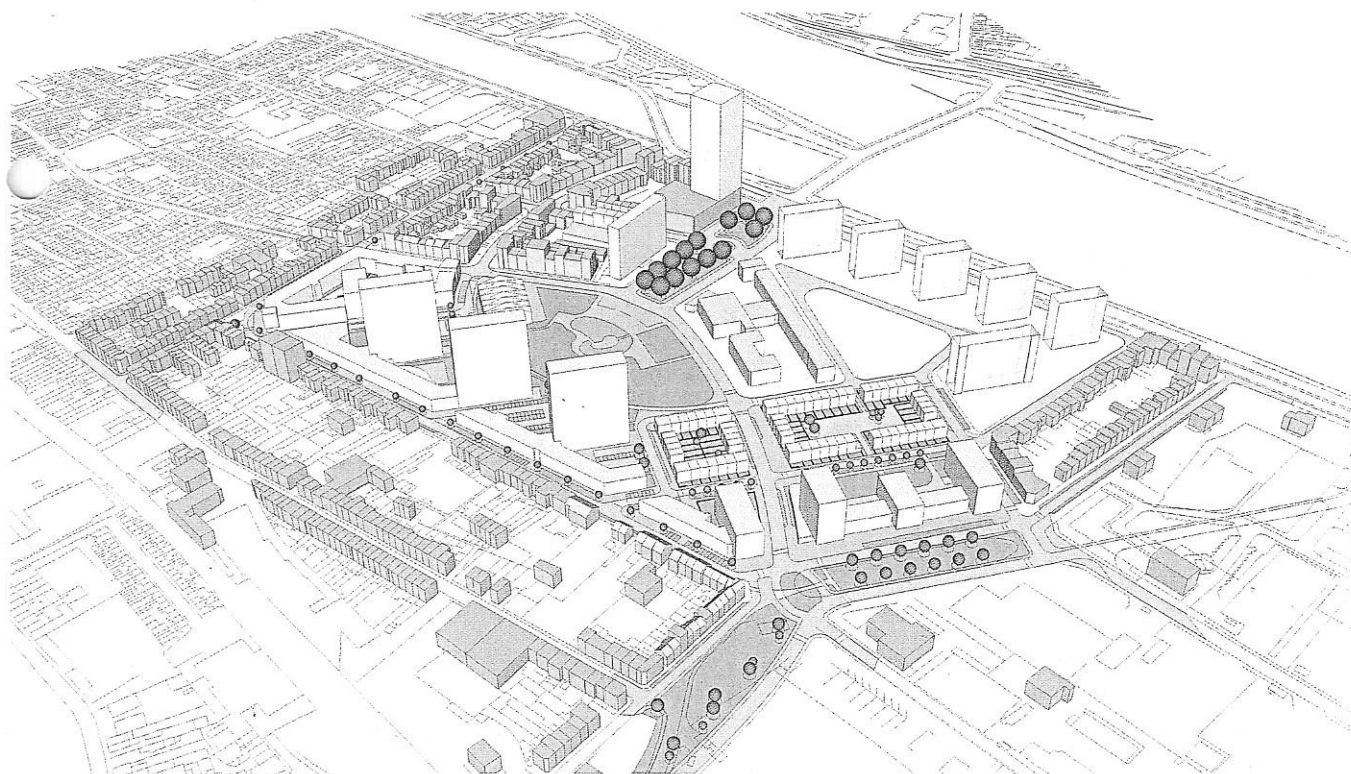
Depuis 1996, la Ville de Liège et la Maison Liégeoise, en collaboration avec la Région wallonne, étudiaient la possibilité de requalifier le quartier de Droixhe. Progressivement, les locataires des logements sociaux quittant n'ont pas été renouvelés.

De 5.077 locataires en 1991, le nombre est passé à 1.677 en 2006.

Le site est situé en zone d'habitat au plan de secteur, à la limite de zones économique, industrielle et de service public. Les prescriptions du Plan communal d'aménagement n'autorisaient que les bâtiments tels que construits, c'est-à-dire les immeubles-tours : gabarit et implantation.

Au niveau de la mobilité, le site est particulièrement bien situé : à proximité immédiate de la gare ferroviaire de Bressoux, en bordure de la voie rapide menant à l'échangeur autoroutier de Cheratte (E25/E40) et bien desservi par plusieurs lignes de bus.

Le projet de Périmètre de remembrement urbain a visé à requalifier globalement le quartier via une restructuration des espaces publics et des logements permettant d'obtenir des mixités sociale et fonctionnelle.





Démolition d'une des tours de Droixhe.
© Bureau Quadra

Si le choix des options s'inscrit bien dans l'objectif d'une requalification sociale du quartier, elles visent également à mettre en place un cadre urbanistique et un cadre bâti apportant leur contribution à la recherche du «mieux vivre en ville» qui passe aussi par le développement des moyens et des infrastructures permettant le «mieux vivre ensemble».

La requalification sociale porte sur la modification du profil sociologique des habitants et la diversification des programmes visant à plus de mixités sociale et fonctionnelle.

La requalification urbanistique vise la redéfinition de la hiérarchisation du réseau de voiries, la mise à gabarit et l'aménagement des voies de circulation en fonction de cette hiérarchisation, la sécurisation de certains carrefours, l'aménagement de qualité des aires de parcage, des aires de convivialité, des accès et voies pour les modes doux, la valorisation et la création d'espaces verts, la dé-densification, l'installation de nouvelles activités et la modification de l'image et de l'identité du quartier.

La requalification architecturale vise la création d'une offre de logements diversifiée, d'une mixité

de fonctions, la re-structuration des bâtiments-tours, la mise aux normes de sécurité des bâtiments et des logements et la création d'une architecture forte, diversifiée, tournée vers le futur, capable d'insuffler une dynamique nouvelle et positive au quartier.

Concrètement, l'auteur de projet du Périmètre de remembrement urbain (Association des bureaux Quadra, fh & associés et Pissart) prévoit des nouvelles limites entre domaines publics et privés, la rénovation de six tours côté Meuse en maintenant les habitants, la démolition de plusieurs tours et bâtiments pour laisser place à des nouvelles constructions plus basses et moins denses dont le programme (à réaliser en plusieurs phases) prévoit des logements de tailles, gestions et statuts variés (au total : 1.473 logements), une maison de repos, des surfaces commerciales, une résidence-services, des surfaces d'activités économiques, des bureaux, le détournement de l'important trafic de transit, le renforcement des circulations lentes et le maintien des transports en commun. Une interaction avec les zones voisines (zones de l'abattoir et du Marché de Liège, zone SNCB) est également à l'étude.

Outre la collaboration Public/Public avec des Intercommunales comme IsoCL, l'objectif est de lancer des appels à du Partenariat Public/Privé. Il convient donc que le projet soit attractif et qu'il puisse être mené dans un timing rapide, malgré l'existence d'un Plan communal d'aménagement contraignant.

L'image négative du quartier de Droixhe doit laisser place à l'image d'un nouveau quartier durable où les aspects sociaux, environnementaux et économiques sont intégrés.

Le Périmètre de remembrement urbain du site de l'ancienne Caserne Léopold à Namur

À Namur, les juridictions sont hébergées dans différents immeubles répartis dans la ville. Le projet du nouveau palais de justice de Namur va permettre de regrouper sous un même toit les différents services de la Justice, aujourd'hui disséminés dans la ville de Namur. Cette centralisation et cette optimisation du fonctionnement de la justice à Namur participent à l'amélioration de l'image de ces services publics vis-à-vis des citoyens.

Le site choisi par la Régie des Bâtiments pour développer ce projet est le site de l'ancienne Caserne Léopold, qui occupe une position centrale facilement accessible aussi bien en transport en commun qu'en voiture.

Dans le cadre de l'étude du palais de justice, l'auteur de projet (la société momentanée ADP2 composée des bureaux AUPA – CERAU – Atelier d'Architecture Genval – Greisch-Bgroup – TI ingénierie) propose l'étude du Périmètre de remembrement urbain afin de simplifier la procédure et de développer une réponse adéquate à l'échelle du quartier tout en incluant les différents acteurs concernés par le projet.

En effet, les contraintes juridiques du site (Plan de secteur, PCAD) ne permettent pas de développer un programme mixte tel que des logements et des commerces, ni d'intégrer le programme complet du nouveau palais de justice. Pour le projet de requalification et de développement du site, le PRU présente donc l'avantage de pouvoir s'écarter des plans réglementaires, de créer de nouveaux espaces publics, et d'organiser dès le départ, la mixité de différentes fonctions (administratives, commerciales, culturelles et résidentielles).

Le Périmètre de remembrement urbain reprend l'entièreté de l'îlot de l'ancienne Caserne Léopold. Ce périmètre enveloppe plusieurs espaces à réaménager dans le cadre de la réalisation du projet de palais de justice.

Cette zone est actuellement composée en majeure partie de parkings (sur 89% du site). Parmi les espaces bâtis, on note :

- le bâtiment de la régie à l'angle de la rue du Général Michel et du boulevard Cauchy ;
- les immeubles de bureaux du site Fortis du côté de la rue des Bourgeois et du boulevard Cauchy et un parking souterrain sur la totalité de la parcelle ;
- l'ancien corps de garde de la caserne, dernier élément architectural conservé et témoin du passé du site.

Le projet de PRU vise à :

1. établir un schéma directeur assurant, la mixité des fonctions (logements, bureaux, commerces, espaces culturels...), l'harmonisation des typologies et gabarits, la réaffectation de la friche ;
2. hiérarchiser le réseau des voiries, permettre une circulation fluide autour du site et étendre la toile piétonne existante ;
3. permettre l'implantation du nouveau palais de justice et redéfinir les espaces publics par la création d'un parc urbain (square) ;
4. créer le développement du quartier, sur le plan fonctionnel, en rénovant une friche urbaine et en intégrant de nouvelles fonctions telles que des commerces, des bureaux et des logements.

Le projet de périmètre répartit les différentes fonctions en trois îlots distincts qui redéfinissent un espace pour une nouvelle voirie.

1. Palais de justice comprenant son parvis et s'intégrant à un parc urbain

Le parc se trouve à la jonction piétonne entre deux axes principaux du quartier, à savoir Herbatte / centre historique et gare de Namur / ancienne école des cadets. Sa fonction première est donc de faciliter et d'encourager le transit piéton au sein de la zone. Le parc urbain devient un point stratégique piétonnier à un endroit de la ville où les flux piétons sont importants.

2. Complexe de logements et de commerces s'intégrant à l'ancien corps de garde

Cet îlot présente la configuration type de l'îlot

namurois, redéfinissant également des limites dans la zone du PRU. Un espace semi-public sera défini en son centre. Cet îlot intègre également l'ancien corps de garde, dont l'architecture devra être conservée.

3. Le site Fortis-AG Insurance

Ce site devra être requalifié, offrant une perspective de zone polyfonctionnelle en forme d'îlot urbain.

D'une manière générale, le projet d'aménagement se veut novateur par rapport aux opérations classiques. En effet, il s'agit de limiter l'investissement public avec le souci de respecter le quartier d'habitat et les autres fonctions existantes ainsi que de valoriser le palais de justice en développant un Partenariat Public Privé (PPP). Le projet se veut aussi réaliste et faisable dans son souci de valoriser en priorité le foncier «public».

Il développe un programme ambitieux, harmonieux et valorisant pour la capitale de la Wallonie.

Conclusion

L'outil mis en place par la Wallonie offre des perspectives très intéressantes dans le cadre de la reconversion et la requalification de quartiers urbains.

Un léger bémol toutefois par rapport à cet outil opérationnel ambitieux : la procédure d'adoption définitive par le gouvernement reste complexe et présente de nombreux aller-retour entre les administrations communales et régionales. L'outil est jeune et sa maturation juridique doit encore être faite.



Perspective Namur :
PRU de Namur (site ancienne Caserne Léopold).
© Bureaux associés
- AUPA/CERAU/ Atelier
d'architecture Genval/
Greisch-Bgroup/TI
ingénierie